

RAPPORT

Aanmeldnotitie Willem Arntsz Hoeve

Noordelijk en Zuidelijk Ontwikkelveld

Klant: BPD

Referentie: BG9319TPRP2007081649

Status: S0/P01.01

Datum: 16 december 2024

HASKONINGDHV NEDERLAND B.V.

Larixplein 1
5616 VB EINDHOVEN
Transport & Planning
Trade register number: 56515154

+31 88 348 42 50 **T**
info@rhdhv.com **E**
royalhaskoningdhv.com **W**

Titel document: Aanmeldnotitie Willem Arntsz Hoeve

Ondertitel: Aanmeldnotitie WAH NOV + ZOV
Referentie: BG9319TPRP2007081649
Status: P01.01/S0
Datum: 16 december 2024
Projectnaam: Willem Arntsz
Projectnummer: BG9319
Auteur(s): F.B.

Opgesteld door: F.B.

Gecontroleerd door: N.v.E.

Datum/paraaf:

Goedgekeurd door: R.v.K.

Datum/paraaf:

Classificatie

Projectgerelateerd



Behoudens andersluidende afspraken met de Opdrachtgever, mag niets uit dit document worden verveelvoudigd of openbaar gemaakt of worden gebruikt voor een ander doel dan waarvoor het document is vervaardigd. HaskoningDHV Nederland B.V. aanvaardt geen enkele verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor dit document, anders dan jegens de Opdrachtgever.

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Initiatiefnemer	1
1.2	Doel van de aanmeldnotitie	1
1.3	Voorgenomen activiteit	1
1.4	Locatie	1
2	Motivering activiteit	3
2.1	Aanleiding activiteit	3
2.2	Motivatie activiteit	3
3	Kenmerken van de activiteit	4
3.1	Effecten op het milieu	4
4	Conclusie	7

1 Inleiding

1.1 Initiatiefnemer

De initiatiefnemer van de ontwikkeling van het Noordelijk en het Zuidelijk Ontwikkelveld op de Willem Arntsz Hoeve (hierna WA-Hoeve) in Den Dolder is BPD BV. De ontwikkelingen worden aan het particulier initiatief overgelaten.

1.2 Doel van de aanmeldnotitie

In bijlage D van het Besluit m.e.r. (D 11.2) is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. Ten aanzien van woningen ligt de drempelwaarde op een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen.

Sinds 7 juli 2017 is een aanpassing van het Besluit m.e.r. in werking getreden (artikel 2, lid 5 onder b). Op grond van deze aanpassing is een vormvrije m.e.r.-beoordeling door het bevoegd gezag nodig voor projecten die zijn opgenomen in bijlage D. Deze ontwikkeling wordt aangemerkt als een activiteit die valt onder categorie D 11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r., te weten: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. De activiteit blijft echter ruim onder de drempelwaarde (van 2000 woningen) uit kolom 2. Dit bestemmingsplan maakt maximaal 175 woningen mogelijk en is daarom niet rechtstreeks planm.e.r.-, projectm.e.r.- of m.e.r.-beoordelingsplichtig. Dit betekent dat voor de aanvraag een aanmeldingsnotitie moet worden opgesteld. Op de vaststelling van het bestemmingsplan is het Besluit m.e.r. van toepassing.

Met deze aanmeldnotitie wordt inzicht verschaft in het voorgenomen initiatief op het Noordelijk en het Zuidelijk Ontwikkelveld op de Willem Arntsz Hoeve. Hierbij wordt ingegaan op de kenmerken van het initiatief, de locatie en de belangrijkste gevolgen voor het milieu. In deze aanmeldnotitie is rekening gehouden met cumulatie van het aan dit parallel lopende project, de voorgenomen ontwikkeling op het historisch middenas van Willem Arntsz Hoeve. Op basis van deze aanmeldnotitie kan het bevoegd gezag (gemeente Zeist) besluiten om geen milieueffectrapportage uit te laten voeren.

1.3 Voorgenomen activiteit

Altrecht (psychiatrische gezondheidszorg) gaat op den duur de WA-Hoeve in Den Dolder verlaten. Gefaseerd wordt dit gebied door BPD getransformeerd naar een plangebied met een mix van wonen, werken, zorg en horeca. De bestaande bebouwing op het Noordelijk en Zuidelijk Ontwikkelveld wordt gesloopt. Daarvoor in de plaats worden maximaal 175 nieuwe woningen gebouwd.

1.4 Locatie

De voorgenoemde ontwikkeling ligt ten noorden van Den Dolder, in de gemeente Zeist, op het terrein van de WA-Hoeve. Ten zuiden van het plangebied loopt de spoorlijn tussen Utrecht en Amersfoort en ten westen loopt de provinciale weg N238 (Dolderseweg). Nog wat verder ten zuiden van het plangebied ligt Vliegbasis Soesterberg (voormalig militair vliegveld, nu in gebruik als recreatiegebied). De locatie van de WA-Hoeve kenmerkt zich als landelijk gebied met een bos- en groenrijk karakter.

Het plangebied ligt in het midden en het zuidelijk deel van de Willem Arntsz Hoeve. Het plangebied ligt aan de bestaande historische wegenstructuur (Distelvlinder en Citroenvlinder). Het plangebied grenst aan de Altrecht-locatie die momenteel nog in gebruik is voor geestelijke gezondheidszorg. Ten noorden van de



WA-Hoeve is Stichting Reinaerde gevestigd, die zorg (dagbesteding, ambulante begeleiding, etc.) biedt aan mensen met een verstandelijke beperking.

2 Motivering activiteit

2.1 Aanleiding activiteit

Eind januari 2017 is de gebiedsvisie voor de Willem Arntsz Hoeve (WA-Hoeve) vastgesteld door de gemeenteraad van Zeist. Daarmee wil de gemeente een aantrekkelijk woon-, werk-, en leefgebied maken van de huidige WA-Hoeve, na vertrek van Altrecht.

2.2 Motivatie activiteit

Na vertrek van Altrecht van de WA-Hoeve blijft een leeg terrein over, dat geschikt is voor herontwikkeling om leegstand tegen te gaan.

Op de WA-Hoeve worden met name woningen gebouwd. Binnen de gemeente Zeist is behoefte aan een passend woningaanbod. De woningmarkt is krap, scheiding van wonen en zorg legt druk op de reguliere woningvoorraad en er dient rekening gehouden te worden met duurzaamheidsambities.

Woningzoekenden hebben het moeilijk om een plek te vinden in Zeist. Door de gestegen woningprijzen als gevolg van schaarste staat de betaalbaarheid van woningen onder druk.

3 Kenmerken van de activiteit

3.1 Effecten op het milieu

Ecologie

Voor de aanlegfase en de gebruiksfase wordt geen toename van de stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden berekend (0,00 mol N/ha/j).

Het plangebied ligt deels binnen het Natuur Netwerk Nederland (NNN) van de Utrechtse Heuvelrug. De aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg zal effect hebben op de NNN. Als gevolg van het planvoornemen zal maximaal 1.395 m² NNN verloren gaan. Het betreft NNN van het beheertype N15.02 dennen-, eiken- en beukenbossen. Hiertoe wordt een areaal ter grootte van 2.490 m² gelegen binnen de NNN-begrenzing, maar in gebruik als erf en verharding, als compensatie ingezet. Hiertoe is een compensatieplan opgesteld.

Uit onderzoek is gebleken dat er zich een aantal beschermde diersoorten in of nabij het plangebied kunnen bevinden, zoals vleermuizen, grondgebonden zoogdieren (boommarter en eekhoorn), reptielen en broedvogels.

Door voorafgaand en tijdens de bouw een aantal maatregelen te treffen, is het effect op de flora en fauna gering en daarmee wordt aan de Wet natuurbescherming voldaan. Daarbij moet onder meer aan de volgende maatregelen worden gedacht:

- werkzaamheden afstemmen op het broedseizoen en vleermuisactieve seizoen;
- terrein ongeschikt of onaantrekkelijk maken en houden om als broed- of leefgebied te fungeren van beschermde soorten, bijvoorbeeld door maaien van gras, verwijderen van struiken en het opruimen van rommel.

Archeologie en cultuurhistorie

Voor het plangebied geldt een middelhoge en een lage archeologische verwachtingswaarde. Omdat archeologische waarden niet uitgesloten kunnen worden dient bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden vanaf een bepaalde omvang, ter plaatse aangetoond te worden dat er geen archeologische waarden geschaad worden. Op die wijze is de bescherming van archeologische waarden voldoende verzekerd.

De lanen door het plangebied zijn cultuurhistorisch waardevol. Deze blijven behouden.

Bodem

Er zijn bodemonderzoeken uitgevoerd in het plangebied. Uit de resultaten blijkt dat een deel van het plangebied verdacht is. Nader onderzoek moet uitwijzen of deze gronden verontreinigd zijn. Indien verontreinigde grond aangetroffen wordt, wordt deze gesaneerd voor de bouw van de woningen. De bouw en ontwikkeling van de woningen heeft geen negatief effect op de bodem.

Water

Bij nieuwbouw moet hemelwater gescheiden worden verwerkt en moeten de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling hydrologisch neutraal worden uitgevoerd.

Gezien de groene uitstraling van de nieuwe inrichting en het gebrek aan oppervlaktewater in de nabije omgeving van het plangebied, wordt hemelwater opgevangen, geborgen en uiteindelijk geïnfiltreerd in de bodem binnen het plangebied. Het watersysteem binnen het plangebied krijgt daarbij geen uitlaat op het watersysteem van waterschap Vallei en Veluwe.

Naast het verwerken van hemelwater afkomstig van openbare terreinverhardingen en daken van nieuwe woningen, zullen ook de daken van de te handhaven bestaande bebouwing afgekoppeld worden van de gemengde riolering.

Het opvangen van al het hemelwater zal zoveel mogelijk bovengronds met behulp van molgoten gaan plaatsvinden richting de bergingen/infiltratiezones. Indien bovengrondse afvoer niet mogelijk is, dan zal het hemelwater ondergronds afgevoerd worden naar de bergingen/infiltratiezones.

Om ervoor te zorgen dat hemelwater mede als gevolg van toenemende intense buien niet tot overlast leidt, wordt binnen het plangebied voldoende bergingsruimte voor water gereserveerd.

Verkeer

Het plan leidt tot een lichte toename van de verkeersgeneratie. Met het extra gegenereerde verkeer blijft de capaciteit van de hoofdontsluiting van het plan (de N238) nog onder de beschikbare capaciteit en zal de planontwikkeling naar verwachting geen doorstromingsproblemen veroorzaken.

Het plan voorziet in voldoende parkeerplekken (openbaar en op eigen terrein) voor de verschillende functies.

Geluid

Het plangebied ligt in de nabijheid van het bedrijventerrein aan de Fornheselaan, zuidelijk van de spoorlijn Utrecht – Amersfoort. Geluidhinder boven de voorkeursgrenswaarden als gevolg van het bedrijventerrein is niet te verwachten.

Het plangebied ligt voor gedeelten binnen de zones van de provinciale weg N238 en de spoorlijn Utrecht – Amersfoort.

Vanwege de N238 bedraagt de geluidsbelasting ter plaatse van de dichtst bijgelegen nieuwe bebouwing maximaal 57 dB. Dit is een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder met 9 dB. Op de grens van het bouwplan bedraagt de geluidsbelasting maximaal 63 dB. Vanwege de N238 treedt geen overschrijding op van de maximale ontheffingswaarde. Het verlenen van hogere waarden is wel noodzakelijk.

De geluidbelasting vanwege spoorweglawaai bedraagt maximaal 61 dB op de gevels van de woningen. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden met 6 dB. Op de grens van het bouwplan bedraagt de geluidsbelasting maximaal 62 dB. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Hogere waarden moeten worden verleend.

Het is haalbaar in de ontwerpfase voldoende maatregelen te treffen om het geluidbelasting terug te brengen.

Luchtkwaliteit

Uit de NSL-Monitoringstool blijkt dat de jaargemiddelde concentraties rond het plangebied ruim onder de grenswaarden uit de Wet milieubeheer (Wm) liggen en dat de concentraties, onder invloed van dalende achtergrondconcentraties en emissiefactoren, in de toekomst verder zullen dalen.

De bijdrage van het extra verkeer als gevolg van de ontwikkeling in het plangebied is bepaald op basis van worst case uitgangspunten. Er is een aanzienlijke ruimte tussen de heersende concentraties en de grenswaarden uit de Wm. Met de berekende worst case toenames van de concentraties, zal de ontwikkeling van het gebied rond de WA-Hoeve niet leiden tot een benadering of overschrijding van de

grenswaarden uit de Wm. Hierdoor is aannemelijk gemaakt dat de ontwikkeling van het HMA ruimschoots voldoet aan de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

Externe veiligheid

Voor het plan is de provinciale weg N238 relevant in het kader van externe veiligheid. Conform het Besluit externe veiligheid transportroutes is getoetst aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Daaruit blijkt dat de N238 geen PR10⁻⁶ contour en daarmee geen belemmering vormt voor het plan. Het groepsrisico van de N238 ligt onder de 0,1 maal de oriëntatiewaarde en neemt door het plan naar verwachting op basis van de vuistregels HART beperkt toe (minder dan 10%).

4 Conclusie

De ontwikkeling van het Noordelijk en het Zuidelijk Ontwikkelveld op de WA-Hoeve heeft geen belangrijke uitstraling van milieueffecten naar de omgeving. Te verwachten effecten hangen samen met ecologie, veranderingen in de waterhuishouding en geluid, hiertoe bestaan toereikende compensatie- en mitigerende maatregelen. Het bereik van het effect van een woningbouwlocatie is lokaal en heeft geen grensoverschrijdend karakter. Significante effecten op het milieu zijn niet te verwachten. De kenmerken van de effecten van het project noodzaken niet tot het volgen van een volledige m.e.r.-procedure.